

**Vollrenovierte 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia im
erweiterten Diplomaten- und Botschafterviertel von
Döbling**



Objektnummer: 1945/2827

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	76,24 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	750.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

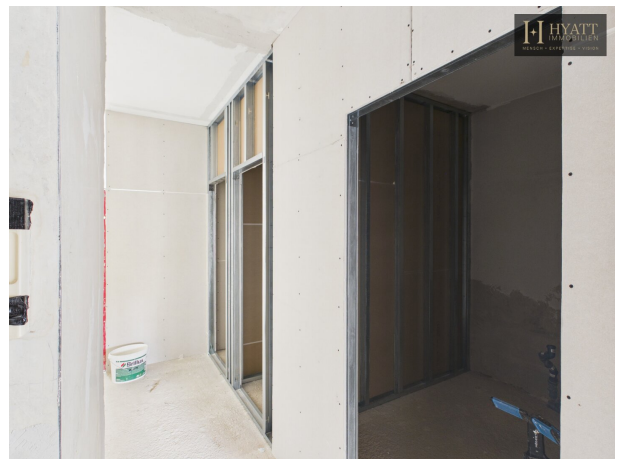


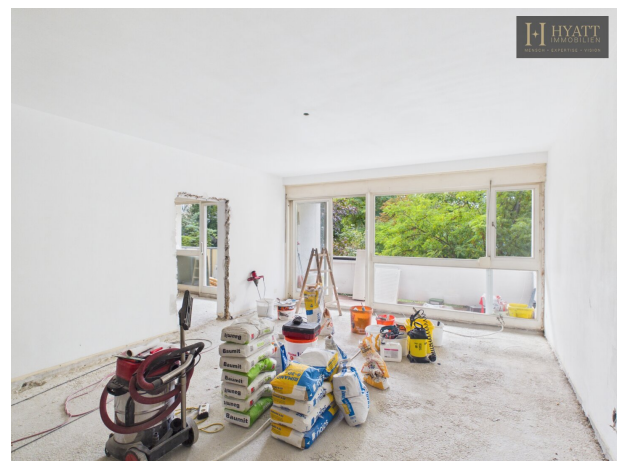
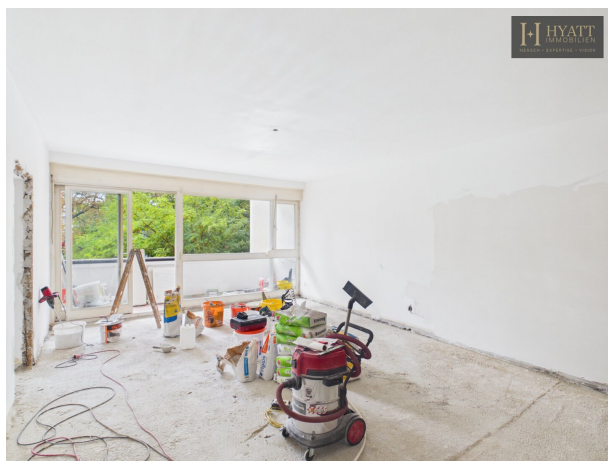
Oleg Gumeniuk

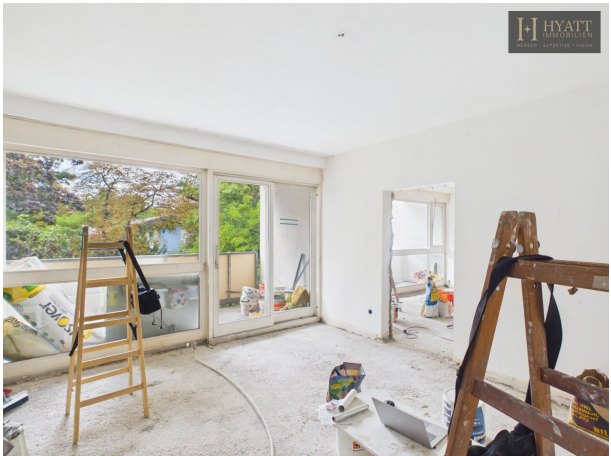
Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19
1010 Wien

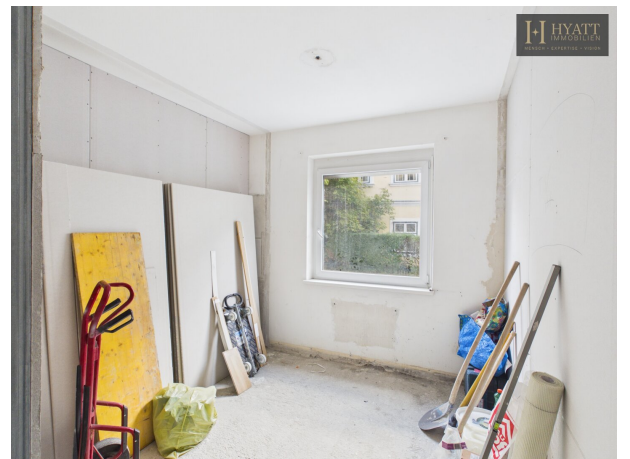
T +43 670 358 45 39
H +43 670 358 45 39

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

















Objektbeschreibung

In begehrter Lage des 19. Wiener Gemeindebezirks – eingebettet in das ruhige, gehobene Umfeld des erweiterten Diplomaten- und Botschafterviertels von Döbling – präsentiert Hyatt Immobilien dieses edle Wohnjuwel.

Nach Fertigstellung der umfassenden Neugestaltung erfüllt diese ca. **76,2 m² große 3-Zimmer-Wohnung** höchste Ansprüche an modernen Luxus, Ästhetik und Komfort. Der durchdachte Grundriss wird ergänzt durch eine großzügige, sonnige **Loggia (ca.14,0 m²)** mit erholsamem Blick ins Grüne – eine perfekte Symbiose aus urbaner Eleganz und naturnahem Rückzugsort.

Hochwertigste Ausstattung & Veredelung

Bei der Fertigstellung gelangen ausschließlich Materialien höchster Güteklasse zum Einsatz:

- **Klimatisierung & Raumklima:** Vollklimatisierte Wohnräume sorgen für ein perfekt temperiertes und angenehmes Raumgefühl zu jeder Jahreszeit.
- **Edelster Echtholz-Parkett:** In allen Wohn- und Schlafräumen wird hochwertigster Parkettboden verlegt, der in Kombination mit der behaglichen Fußbodenheizung ein warmes, exklusives Ambientes schafft.
- **Großformatiges Feinsteinzeug:** Die Nassbereiche und der Eingangsbereich bestechen durch stilvolle, großformatige Feinsteinzeug-Fliesen in eleganter Stein- bzw. Marmoroptik.
- **Luxuriöse Sanitärausstattung:** Das Bad und das getrennte WC werden mit Premium-Sanitärkeramik von **Laufen** sowie edlen Armaturen ausgestattet – eine private Wellness-Oase auf höchstem Niveau.
- **Lichtdurchfluteter Open-Plan-Living Area:** Das Herzstück bildet der ca. **30,0 m² große Wohn- und Kochbereich** mit direktem Zugang zur weitläufigen Loggia.
- **Flexible Raumaufteilung:** Zwei ruhige Schlafzimmer (ca. 15,5 m² und ca. 7,6 m²) bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten als Master-Bedroom, Kinderzimmer oder exklusiver Office-Bereich.

Noch können Sie bis zur Fertigstellung einzelne Faktoren wie Böden, Material und Sanitär

mitbestimmen. **Gerne führen und beraten wir Sie persönlich bereits während der Renovierungszeit und freuen uns auf Ihre Anfrage!**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap